

Lojonytt

Tema ekonomi, november 2025

I detta Lojonytt ges en genomgång av hur styrelsen ser på vår ekonomi de kommande åren. Syftet är att ge intresserade medlemmar en lite mer ingående redogörelse för faktorer som påverkar vår ekonomi och med det avgifterna som medlemmarna betalar.

Styrelsen ser att vi har några områden som mer än annat kommer att påverka vår långsiktiga ekonomi.

Det första området gäller värme. Kostnaderna för fjärrvärme är vår enskilt största kostnad.

Det andra området gäller dagvattennätet, vi vet att det kommer att kosta stora summor att åtgärda hela dagvattennätet, vi vet också att det är något vi måste göra.

Det tredje är våra räntekostnader, här handlar det främst om att se till att vår faktiska räntekänslighet inte blir för hög.

Vi betalar ett pris för att vi har många huskroppar och en stor tomt. Av uppenbara skäl är det stora kostnader för att värma upp 25 huskroppar, vi har stora kostnader att sköta om en tomt på 80 000 kvm med mer än 2 km vägar och ledningar för värme, vatten, avlopp och dagvatten. I jämförelse med många andra föreningar blir en del drift-, skötsel- och underhållskostnader relativt höga inom Brf Lojohöjden.

Hur kommer avgifterna att utvecklas de kommande åren?

I vår långtidsbudget fram till 2030 har vi antagit att avgifterna behöver höjas enligt nedan, under förutsättning att vi investerar i bergvärme under 2026:

	2026	2027	2028	2029	2030
Årlig höjning	5,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Hyror	557	579	602	626	651
Avgifter	22050	22932	23849	24803	25795

Om vi inte investerar i bergvärme kommer avgifterna sannolikt att behöva höjas med ca 7% år.

Sparande, amorteringar och investeringar.

Vi behöver öka vårt sparande. Det kan och måste ske årligen genom att vi tryggar ett positivt kassaflöde. Styrelsen vill att marginalen mellan driftkostnaderna plus våra räntekostnader och våra intäkter ska öka till ungefär 4 miljoner kronor om året. Vi beräknar att vi ska amortera på våra lån med drygt 1,5 miljoner per år de närmaste åren. På lite längre sikt bör vi skaffa oss utrymme för att amortera ca 2 miljoner kronor per år. Att amortera av på våra lån är en form av sparande. Om räntorna blir högre de kommande åren måste vi försöka att öka avbetalningen på våra lån. Styrelsen vill också om möjligt ha ett sparande som gör att vi kan betala mer av sparade pengar för de kommande investeringarna i upprustning av vårt dagvattennät. Kan vi öka den egna finansieringen minskar vi behovet av nya lån. Amorteringar och ökad grad av egenfinansiering är ett sparande. Hur den framtida styrelsen vill hantera det beror bland annat på hur räntekostnaderna framöver utvecklas.

Hur ska vi se till att räntorna på nuvarande och kommande lån inte hotar att höja våra avgifter?

Räntekostnader för våra lån är en kostnad som ska täckas av medlemsavgifterna på samma sätt som gäller för andra kostnader. I budgeten för 2026-2030 räknar styrelsen med att våra räntekostnader kommer att se ut som så här. Vi har då räknat med att vi ska finansiera en bergvärmeanläggning med nya lån om ca 13 miljoner.

	2026	2027	2028	2029	2030
Räntekostnader	-3500	-4075	-4195	-4450	-4450

Beräkningen gäller för en räntenivå på 3,5% i snitt

Vi har i dag en så kallad räntekänslighet på ca 7,5. Det innebär i teorin att om den genomsnittliga räntan på våra lån ökar med 1% motsvarar det att avgifterna behöver höjas med drygt 7 % för att täcka de ökade räntekostnaderna. Styrelsen arbetar med att begränsa effekterna av höjda räntor genom att ta upp lån med längre bindningstid, vi försöker också se till att inte alla lån förfaller samtidigt. Vi har i dag som ett exempel ett lån om 25 miljoner som löper med mycket låg ränta fram till 2030. Styrelsens antagande om räntekostnaderna bygger på vilka räntor som idag gäller för lån med lång löptid.

Styrelsen räknar med en ökad låneskuld från dagens drygt 120 miljoner till ca 150 miljoner 2030. Nya lån ska finansiera investeringar i bergvärme, underhåll av dagvattenledningar och upprustning av våra skyddsrum. Styrelsens ambition är att räntekänsligheten/skuldkvoten aldrig ska bli högre än 8 och helst ligga på ca 6 fram emot 2030. I den budget som styrelsen tagit fram är den så kallade skuldkvoten 5,7 2030 (Skuldkvoten beräknas genom att låneskulden divideras med föreningens samlade intäkter. Uppgift om räntekänslighet/skuldkvot är obligatorisk i årsredovisningar för Bostadsrättsföreningar.)

Vad är det som kostar, i tusentals kronor, i driften av Brf Lojohöjden?

	2026	2027
Fastighetsskötsel	-550	-550
Skötsel utemiljö	-721	-743
Snöröjning och sandning	-618	-637
Städ	-500	-500
Övriga Fastighetskostnader	-221	-228
Reparationer	-1000	-1000
Underhåll fastighet	-1000	-1000
El- och nätavgifter	-921	-1149
Uppvärmning	-3108	-1548
Vatten och avlopp	-876	-902
Avfallshantering	-515	-530
Fastighetsförsäkringar	-530	-530
Digitala tjänster	-925	-971
Fastighetsskatt	-550	-550
Övriga externa kostnader	-1 550	-1 550
Räntekostnader	-4075	-4195

Det som i sammanställningen rubriceras som digitala tjänster är föreningens gruppavtal för tv och ta bortbredband.

Vad har vi för möjligheter att påverka föreningens kostnader?

Stora besparingar på föreningens kostnader kan i huvudsak bara göras om vi flyttar gemensamma kostnader för till exempel tv/bredband och varmvatten till enskilda medlemmar. Det skulle tyvärr innebära betydligt högre kostnader för många boende. Det kollektiva avtal vi har för tv-/bredband gör trots allt att kostnaderna för våra medlemmar blir betydligt lägre än vad en lösning med helt individuella avtal skulle innebära. Att installera individuell mätning och debitering av varmvatten skulle bli en dyr lösning som skulle behöva bäras av alla boende.

Vi skulle sannolikt kunna spara ett par hundratusen kronor på en mindre ambitiös trädgårdsskötsel. Risken är dock att mindre skötsel av våra grönytor och planteringar ganska snabbt skulle innebära att området blir mindre attraktivt. Vi gör redan smärre besparingar på den yttre skötseln genom att vi i samverkan med entreprenören successivt minskar antalet gräsklippningar.

Det är tyvärr så att många tänkbara besparingar i ett längre perspektiv ger fler negativa effekter än vad det är värt besparingsmässigt.

I fråga om möjliga åtgärder för att minska våra kostnader välkomnar styrelsen alla medlemsförslag – medlemmarna äger och är tillsammans Brf Lojohöjden.

På sikt är kloka investeringar på energiområdet sannolikt det mest effektiva för att minska framtida kostnadsökningar. Ett exempel är att vi rutinmässigt försöker installera LED-belysningar i ställt för de befintliga lysrören i trapphus och garage. Varje byte till LED-ljuskällor innebär en liten besparing, vi har väldigt många lysrör i trapphus och garage. På sikt handlar det om 100 000-tals kronor i besparingar på våra elkostnader.

Hur ligger vi till i jämförelse med andra liknande föreningar – är det dyrt att bo på "Lojo"?

På Lidingö finns det utöver Brf Lojohöjden fyra större bostadsrättsföreningar byggda på 60- och 70-talet. En jämförelse med Brf Ekbacken (Larsberg) Brf Kantarellen (Högsätra), Brf Gröna Husen (Högsätra) och Brf Skärsätra. Om vi jämför oss ser vi att i jämförelser över avgifter och skuldsättning ligger vi mitt i den jämförelsen. Brf Skärsätra har lägre avgifter, det har också ännu Brf Ekbacken. I ingen av de jämförda föreningarna ingår garage- eller p-plats i avgifterna såsom de gör hos oss. Värdet på en garageplats kan anses vara minst 7-800 kr/mån, värdet på en p-plats är ca 4-500 kr/mån.

En jämförelse av nyckeltal för ett stort antal föreningar med likartad ålder i Stockholmsområdet, som tjänsten Booli har, visar att vi ligger ganska "mitt i" vad gäller nyckeltal. Inga av våra nyckeltal sticker ut.

Med tanke på vår stora tomt, vårt ansvar för många meter avlopps- och dagvattenrör inom fastigheten och att vi måste värma upp 25 huskroppar, bör vi trots allt vara hyfsat nöjda med våra kostnader och vår skuldsättning.

Tom Sacklén, föreningens tidigare mångåriga ordförande, har gått ur tiden. Tom blev drygt 90 år.

Tom bidrog under sin tid som ordförande bland annat till att vi fick fjärrvärme och att ett sadeltak byggdes på garagebyggnaden. Tom satt ordförande på fler än 250 styrelsemöten.

Vi som jobbade med Tom uppskattade hans byggnadstekniska kompetens och hans mycket stora engagemang för föreningen. Tom har i allra högsta grad bidragit till att "Lojo" har blivit det område som vi i dag uppskattar. Vår vackra trädgård bär i allra högsta grad hans signum

Tom hade dessutom en underfundig humor som han gärna delade med sig av till vår förnöjelse.

Torgny Sköldborg

Tyck till om planerna för Rudboda torg

Granskningen av en detaljplan pågår fram till den 8 december. Det är viktigt att så många som möjligt skickar in synpunkter till e-postadressen detaljplaner@lidingo.se
Skriv ner dina synpunkter och skicka in.

Vill du göra det enkelt för dig finns det nu fyra QR-koder i entrén till Lojov 44. Det finns fyra koder som skapar ett färdigt mejl i din telefon med synpunkt som står under varje kod. Fota den kod du tycker passar bäst med din telefon. Skriv in ditt namn och adress och skicka. Det tar inte mer än 1 minut att ha synpunkter på den föreslagna detaljplanen som riskerar att stänga ICA-butiken

Avgifterna och hyrorna höjs med 5% från 2026-01-01

Moms (25%) på hyra av p-platser kommer sannolikt att införas från 1 oktober 2026

Föreningsglögg den söndag den 14 december

Styrelsen välkomnar alla boende till en traditionell föreningsglögg söndag den 14 december kl 14 – 16 i föreningslokalen, Lojov 44. Passa på att träffa nya och gamla bekanta.

Kommande aktiviteter

Styrelsen planerar att bjuda in intresserade medlemmar till en informationsträff om bergvärme direkt efter nyår.

Valberedningen

Emma Söderqvist och Madeleine Diwing utgör valberedning till stämman 2026. Vi ber er redan nu fundera på om ni själva eller någon bekant kan tänka sig ett uppdrag i styrelsen efter vårens stämma. Hör gärna av er till Emma eller Madeleine om ni har frågor om uppdraget eller om ni vill föreslå någon till ett uppdrag.

Styrelsen önskar alla en trevlig advent

